

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		本巣市神海字東更屋敷681番3外			②地積 (㎡)	381 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		「都計外」
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅、農 家住宅が建ち並ぶ既 成の住宅地域	西5m市道	水道 下水	神海 700m		(その他) 土砂災害警戒区域

近隣地域

(2) ①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m				②標準の使用	低層住宅地					
③標準的画地の形状等	間口	約 16.0 m、		奥行	約 22.0 m、		規模	350 m程度、		形状	長方形
④地域的特性	特記	特にない			街	基準方位北、5 m 市道	交通	神海駅南東方 700m		法令	「都計外」 土砂災害警戒区域
	事項				路		施設			規制	
⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧来からの農家集落地域であり、今後も現状維持程度で推移するものと予測される。なお、地価は今後も弱含み基調にて推移すると予測する。										

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 台形	0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格	9,000	円/㎡			0.0
	収益還元法	収益価格	/	円/㎡			
	原価法	積算価格	/	円/㎡			
	開発法	開発法による価格	/	円/㎡			

(6) 市場の特性	同一需給圏は本本市及び周辺市町の間部山の農家集落地域で、特に価格牽連性が高いのは本本市北部の都市計画区域外の農家集落地域。需要者の中心は当該地域に地縁性を有する個人で、圏外からの新規参入者は極めて少ない。本本市北部は人口減少及び高齢化が進んでおり、不動産需要は低迷している。土地取引も隣地買増しや親族間取引など限定的であるため、中心価格帯の把握には困難性を有しているのが実情である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は都市部から離れた旧来からの集落地域で、賃貸市場は未成熟のため、収益還元法は非適用とした。なお、基準価格は取引事例が少ない制約の中で、概ね市場の実態を反映できたと思考する。よって、市場の実態を反映した基準価格を採用して、鑑定評価額を上記の如く決定した。なお、当該地域は都市計画区域外のため規準とすべき地価公示地は設定されておらず、公示価格からの検討は断念した。
-----------------------------	--

(8) 規 準 として 公 示 価 格 を 価 格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補 正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象標準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			

(9) からの 指定 基準地 の 検 討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要 因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]				

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等 価格形成要因の	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,250 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	本巢市の人口は県平均を上回るペースで減少している。なお、本巢トンネル北部の人口減少率は市平均を上回っている。
		[地域要因]	特段の地域要因に変動はない。					
		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
		②変動率						
		年間	-2.7 %	半年間	%			

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		本巢市文殊字小馬場 5 7 番 2 0				②地積 (㎡)		199	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)				
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域 (宝珠ハイツ)	南西6m市道	水道 ガス 下水	地積 13km		(その他) 田園居住地区				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	昭和 5 0 年台の住宅団地	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	地積駅北方 13km	法令規制	(都) (60, 200) 田園居住地区			
	⑤地域要因の将来予測		熟成した住宅団地であるが郊外に位置するため利便性は低い。また、昭和年代の住宅団地は需要者の嗜好性が低いことから需要も弱い。地域要因に大きな変動もなく、地価は下落傾向継続で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		24,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は本巢市内の住宅地域で、特に価格連性が強いのは市街地外縁部の住宅団地と言える。需要者は市内に居住又は勤務する主に 3 0 ～ 4 0 歳代の一次取得者層とみる。当該地域は熟成した大規模住宅団地のため中古住宅が取引の中心となっているが、中心市街地に比べて利便性が劣ることから需給関係は弱含みで推移している。当該地域の中心価格帯は、土地のみで 6 0 坪程度、5 0 0 万円程度と推考する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は戸建住宅用に開発された住宅団地であり、需要者は自己居住目的の中堅個人層と言える。売買市場は自己使用目的が大部分で居住の快適性等が重視される。市内住宅団地での取引を中心に査定した比準価格の説得性は高い。一方、住宅団地内に位置し対象基準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的な為、収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [205.5]	[102.0] / 100	24,000		交通 0.0	交通 +9.9	環境 0.0	環境 +87.0	行政 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	交通 +9.9	環境 0.0	環境 +87.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の	[一般的要因]		総人口は減少、老年人口は増加し高齢化率は県平均を上回り 3 割を超えた。本巢地区は真正および余貴地区に比べ、人口減少が大きい。					
	■継続 □新規				[地域要因]		昭和 5 0 年台の大規模住宅団地で新規参加者は少なく高齢化が目立つ。遊休地の処分が見られるが特段の地域要因の変動は認められない。					
	前年標準価格 24,700 円/㎡				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。なお、道路方位の市場優位性は維持している。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
	□代表標準地 □標準地											
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間 -2.8 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市の人口は減少傾向で高齢化率は県全体をやや上回る。土地取引件数及び新設着工戸数はやや減少傾向で推移している。
	前年標準価格 5,450 円/㎡					[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	-1.1%	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		本築市上真桑字旦内前1400番9				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) 1住居 (60, 200)										
	1:1	住宅 S 3	一般住宅が建ち並ぶ 既成の住宅地域	北西4m市道	水道 ガス 下水	穂積 5.8km			(その他) (60, 160)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 140 m程度、形状 正方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	穂積駅北方 5.8km	法令規制	(都) 1住居 (60, 160)										
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路背後の一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域で、今後も現状維持程度の住宅地域として推移するものと予測される。なお、地価は今後も弱含みで推移するものと予測する。																	
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位	0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	33,800 円/㎡															
		収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
		原価法	積算価格	/ 円/㎡															
		開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性		同一需給圏は本築市及び北方町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは本築市南部の住宅地域。需要者の中心は圏内に地縁性を有する住宅一次取得のサラリーマン層。当該地域は幹線道路背後の成熟した戸建住宅地域であるが、新規の分譲住宅地に比べ、街路事情がやや劣るため、市場での人気はやや低く、需給関係は継続して弱い状態にある。なお、中心価格帯は土地で400～600万円程度と思料される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の画地規模から需要者は戸建住宅目的の個人層で、新規に土地を購入して賃貸用建物を建設することは少ないため、収益価格は試算しなかった。なお、比準価格は価格牽連性が認められる本築市南部及び北方町北部の住宅地事例を採用しており、市場の実態を反映しているものと思料する。よって、比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。																	
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	標準地 北方 -3	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的 要因の比較	⑥ 対象基準地の 規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.3							
									交通 0.0	交通 +4.3									
	公示価格	48,000 円/㎡	[100.6] 100	[100] 100	[100] 142.8	[100] 100	33,800		環境 0.0	環境 +30.0									
									画地 0.0	行政 0.0									
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	-	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的 要因の比較	⑥ 対象基準地の 比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	行政 0.0	その他 0.0									
									その他 0.0										
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[100] 100	[] 100	[] 100			標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0							
									交通 0.0	交通 +4.3									
	前年標準価格	34,000 円/㎡							環境 0.0	環境 +30.0									
									画地 0.0	行政 0.0									
	標準地番号	-							行政 0.0	その他 0.0									
									その他 0.0										

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	市全体の人口は微減傾向であるが、相当の温度差がある。特に東海環状自動車道 I C 周辺は大きな地域変貌が具現化し、動態的である。
	前年標準価格 20,500 円/㎡					【地域要因】	特段の地域要因に変動はない。尚、南方に位置する東海環状自動車道の本巢 P A は本年 8 月 3 0 日開設予定。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 18.0 m、		規模 230 m程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記	東海環状自動車道・本巢ⅠCに近接する地域。	街	12m国道	交通	徳積駅北方8.1km	法令	(都) 準工(60, 200)
		事項		路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域の現状は、店舗等の連坦性に乏しく、繁華性が劣る郊外路線商業地域である。なお、今後は近接する東海環状自動車道本巢ⅠCの全面開通に伴い、今後は発展的に推移するものと予測される。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は本県市内全域及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿いの地域。需要者層は沿道サービス業種を主体とする法人又は個人事業者。同一需給圏内では、路線商業地域の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が続いている。なお、近接する東海環状自動車道・本県ＩＣの全面開通が本年８月３０日に予定されており、名神高速道路から中央自動車道までの高速道路ネットワークが完成することから、土地需要の高まりが期待される。
-----------	--

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 本巢市の人口は県平均を上回るペースで減少している。路線沿いの小売店舗は大型商業施設、ネット通販と競合状態にある。	
	前年標準価格 40,700 円/㎡					[地域要因] 本巢 I C ~ 山県 I C が R 7 . 4 . 6 開通し、大野神戸 I C ~ 本巢 I C が R 7 . 8 . 3 0 開通予定で、今後は交通量の増加が見込まれる。	
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					本巣市屋井字神明1 3 0 番1 外		②地積 (㎡)	9,984	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)				
	1:1.2	工場	中規模工場が建ち並ぶ工業地域(数屋工業団地)	西10m市道、背面道	水道	穂積 9.3km	(その他) 産業誘導地区 (80,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 120 m、北 130 m			②標準的使用	中規模工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 90.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 9,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 0 m市道	交通施設	穂積駅北西方 9.3km	法令規制	(都)(70,200) 産業誘導地区			
	⑤地域要因の将来予測	東海環状自動車道本巣 I C は本年 4 月に開通し、また本巣 I C と大野神戸 I C 間の開通が 8 月末予定で、相当に動態的である。高速交通網及び周辺の道路等の整備に伴い一層の工業地域としての地位向上の持続を予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 21,700 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、本巣市をはじめ近隣市町の工業地域一帯を含む。需要者は規模や用途から圏域の工業事業者を中心に同一需給圏内に拠点を持つ製造・物流業者等の法人である。エネルギー価格高騰の懸念は残るが、高速交通網の整備に伴い市内の工業地の需給関係は強化傾向で、特に I C への接近性に優る地域の土地需要は強く、企業等の進出が目立つ。客観的に比較可能な工業地取引は少なく、取引規模も多様であることから中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域の工場地は自社所有地が大半で賃貸市場が形成されるに至っていない。適正な賃料水準の把握が困難であることから、収益価格の導出は断念した。従って、市内や西濃圏域全域の類似地域より規模や I C との接近性等が類似する事例を収集し求めた比準価格を採用するものの、隣接市町の工場適地の価格水準に留意するとともに、類似の地価公示地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお単価と総額との関連にも留意した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	本巣 9-1		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +1.9
	公示価格	26,800 円／㎡		[103.0] 100	[100] [103.0]	[100] [124.2]	[101.0] 100	21,800		交通 0.0		交通 -3.5
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	環境 0.0	地域 要因	環境 +26.3
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100		[] 100	[] []	[] []	[] 100	画地 +3.0		行政 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,600 円／㎡				③ 変 動 要 因 の 状況	[一般的要因] 令和 6 年の県内の工場立地件数は全国 3 位で好調を維持。地域別では当市も含まれる岐阜地域、西濃地域で全体の約 6 0 % を占める。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 本巣 I C と大野神戸 I C 間は本年 8 月末に開通予定。大野神戸 I C 周辺には全国的な大手企業が進出する等、工業用地の需要は高い。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。なお、二方路としての市場優位性は維持している。						
	②変動率											
	年間	+5.3 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
本巢（県） 9－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
本巢（県） 9－2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏
鑑定評価額	404,000,000 円		1㎡当たりの価格	27,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		14,690	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 工業 (60,200)				
	1:1.5	事務所兼倉庫 S 4	中規模工場、倉庫等が増えつつある I C に近い工業地域	西12.4m市道、四方路		穂積 8.6km		(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 0 m、南 150 m、北 50 m				②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 15,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12.4m市道	交通施設	穂積駅北西 8.6km	法令規制	(都) 工業 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	整備進捗中の工業地域であり、今後も工業地域として熟成しつつ推移すると予測する。最寄 I C へも近く、地価水準はやや上昇基調にて推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	四方路		+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 27,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜県及び隣接県における内陸型工業地域を中心とする。主たる需要者は資本力を有する製造、物流業等の法人で圏域の内外は問わない。近年利便性が向上し、新たな工場地造成も本格化するなど工業地としての熟成が俄かに進んでいる。円安や資材高騰による影響も懸念されるものの、高速 I C への接近性が良好な工場地を中心に需給は安定的に推移すると思料する。なお市場の中心となる価格帯の把握は、画地条件により異なるため困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び類似地域共に自社工場が中心であり、大規模工場に係る賃貸借はなく収益建物の想定は現実的ではないため収益還元法の適用を見送った。一方比準価格は周辺の工場地事例を複数採用しており実証的である。また需要者は実際に生じた取引事例を検討の上、意思決定を行うと思料される。以上より市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.2	
	標準地番号 本巢 9-1							交通 0.0	交通 -4.4			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 26,800 円/㎡	[101.1] / 100	100 [103.0]	100 [98.4]	[103.0] / 100	27,500	標準化補正	環境 0.0	環境 +1.1	行政 0.0 その他 0.0		
								画地 +3.0	行政 +2.0			
								行政 0.0				
								その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.2	
	-							交通 0.0	交通 -4.4	行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			環境 0.0	環境 +1.1			
								画地 +3.0	行政 +2.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		2024年の県内工場立地件数全国3位、立地面積は全国6位と前年を上回り、高水準で推移している。					
	前年標準価格 26,600 円/㎡				[地域要因]		東海環状自動車道本巢 I C が令和7年4月に開通した。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 +3.4 %	半年間 %									